

**Atskaite**  
**par nekustamā īpašuma – dzīvokļa**  
**Sporta iela 2 - 36, Seda, Valmieras novads novērtēšanu**



**Pasūtītājs:**

**Valmieras novada pašvaldība**

**Novērtēšanas datums:**

**2024.gada 02.jūlijs**



2024.gada 02.jūlijā  
Reģ. Nr. D – 24/158

Valmieras novada pašvaldībai

*Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti  
tikai atskaitē uzrādītajam mērķim un nododami tikai ar to  
saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.*

## SLĒDZIENS

**par nekustamā īpašuma – dzīvokļa Sporta ielā 2 - 36, Sedā, Valmieras novadā tirgus vērtību**

Ļ.cien. kundzes un a. god. kungi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – **dzīvokļa Sporta ielā 2 - 36, Sedā, Valmieras novadā**, turpmāk tekstā „OBJEKTS”, novērtējumu, nosakot tā tirgus vērtību, atbilstoši situācijai īpašuma vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu OBJEKTS tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Sedas pilsētas zemesgrāmatu nodaļījumā Nr. 36-36 nostiprināts Valmieras novada pašvaldībai, reģ. Nr. 90000043403, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 9413 900 0326, kura sastāvā ietilpst **divistabu dzīvoklis ar kopējo platību 55,5 m<sup>2</sup> un kopīpašuma 552/21898 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas (būves) (kadastra apzīmējums 9413 001 0702 001) un zemes (kadastra apzīmējums 9413 001 0702)**, kā arī inženierkomunikāciju un labiekārtojuma kopums, kas atrodas objektā un ir ar to nesaraujami saistīts.

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Latvijas vērtēšanas standartu (LVS 401:2013) prasībām.

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 6 (seši) mēneši.

OBJEKTA vērtēšanai izmantota *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja*.

*Vērtēšanas mērķis:* noteikt minētā OBJEKTA visticamāko **tirgus vērtību**, atsavināšanas vajadzībām.

Pēc veiktā novērtējuma 2024.gada 02.jūlijā  
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir  
**EUR 2 800**

**(divi tūkstoši astoņi simti euro)**

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst vērtēšanas atskaitē konstatētajam.

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

Vērtēšanas atskaite ir sagatavota, ņemot vērā atskaitē aprakstītos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, kā arī informāciju, ko satur iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas atskaitē pielikumos un ir uzskatāmas par šīs atskaites neatņemamu sastāvdaļu.

SIA „Dzieti” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

Cienā

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

**DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

## SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS .....	3
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU .....	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	5
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE .....	5
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE .....	7
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE .....	8
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS .....	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	10
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS .....	12
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU .....	12
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS .....	14
SECINĀJUMI .....	16
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS .....	16
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....	17

### **PIELIKUMI (kopijas)**

1. pielikums –Vienošanās NR.06.6187.4.32425-6 pie Uzņēmuma līguma Nr.06.6187.4.32425;
2. pielikums – zemesgrāmatu apliecība;
3. pielikums – telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta;
4. pielikums – informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
5. pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
6. pielikums – profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
7. pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

## DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – dzīvokļa Sporta ielā 2 - 36, Sedā, Valmieras novadā visiespējamāko *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

Vērtības definīcija (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013):

**Tirgus vērtība** - aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdēvēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013 p.3.12.1.)

### GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	Sporta iela 2 - 36, Seda, Valmieras novads					
Kadastra numurs	9413 900 0326					
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6. punkta pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Valmieras novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000043403. Pie dzīvokļa īpašuma pieder kopīpašuma 552/21898 domājamās daļas no dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 9413 001 0702 001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 9413 001 0702).					
Apgrūtinājumi	Nav informācijas.					
Īres līgums	Nav izīrēts.					
Vērtējuma pasūtītājs	Valmieras novada pašvaldība					
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.					
Objekta apsekošanas datums	2024.gada 02. jūlijs.					
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.					
<b>Informācija par vērtējamo OBJEKTU:</b>						
Istabu skaits	2					
Kadastrālā vērtība	EUR 2423.					
Sērija	Piecstāvu ķieģeļu mūra/paneļu daudzdzīvokļu māja (līdzīga 103.sērijai).					
Ēkas būvniecības gads	1971.					
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati – dzelzsbetons, ārsienas- silikātķieģeļi, pārsegumi - betons.					
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Ruberoīds.					
Dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis (konstrukciju stāvoklis, kāpņu telpas labiekārtoība)	Saskaņā ar telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietu (kadastrālās uzmērīšanas datums 29.08.2018.), mājas fiziskais nolietojums ir 5 %. Daudzdzīvokļu māja ir apmierinošā fiziskā stāvoklī.					
Dzīvokļa atrašanās stāvs	3.					
Stāvu skaits ēkai	5					
Dzīvokļa dzīvojamā platība	32,8 m <sup>2</sup> .					
Dzīvokļa kopējā platība	55,5 m <sup>2</sup> .					
Dzīvokļa iekštelpu plānojums	Dzīvokļa plānojums atbilst Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietā uzrādītajam telpu grupas plānam.					
Dzīvokļa vispārējais stāvoklis	Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs, nepieciešams kapitālais remonts.					
<i>Iekšējās apdares apraksts</i>						
Nr. pēc plāna eksplik.	Telpa	Grīda	Sienas (apdare)	Griesti	Logi	Durvis
1	<i>istaba</i>	<i>preskartons/krāsojums</i>	<i>tapetes</i>	<i>balsinātie</i>	<i>koka</i>	<i>koka</i>
2	<i>istaba</i>	<i>preskartons/krāsojums</i>	<i>tapetes</i>	<i>balsinātie</i>	<i>koka</i>	<i>koka</i>
3	<i>virtuve</i>	<i>preskartons/krāsojums</i>	<i>flīzes/plastikāta loksnes</i>	<i>plastikāta loksnes</i>	<i>koka</i>	<i>koka</i>

4	<i>gaitenis</i>	<i>preskartons/krāsojums</i>	<i>tapetes</i>	<i>balsinātie</i>	-	-
5	<i>tualete</i>	<i>flīzes</i>	<i>bez apdares</i>	<i>bez apdares</i>	-	<i>koka</i>
6	<i>vannas istaba</i>	<i>flīzes</i>	<i>bez apdares</i>	<i>bez apdares</i>	-	<i>koka</i>
7	<i>lodžija</i>	<i>Bez apdares, pieguļ pie telpas Nr.2, durvis - koka</i>				
Ārējās durvis (skaits, materiāls, slēdzenes)		Divas - koka.				
Komunikācijas		Elektrība - 220V; siltumapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija – pilsētas.				
Elektrosistēmas (jaunas, vidējas, vecas)		Dzīvokļa iekšējās elektrosistēmas nav mainītas – apmierinošā stāvoklī.				
Ūdens sistēmas (jaunas, restaurētas, vecas)		Dzīvokļa iekšējās ūdens sistēmas nav mainītas – apmierinošā stāvoklī.				
Ugunsdrošība		Atbilst ugunsdrošības noteikumiem daļēji, dzīvoklī nav novērojams ugunsdrošības sensors.				
Apsardze		Nav.				
Pašreizējā izmantošana		Dzīvoklis netiek ekonomiski pamatoti izmantots.				
Labākais izmantošanas veids		Dzīvoklis vienai ģimenei.				
Apkārtne		Dzīvoklis atrodas Sedas pilsētas centrā, infrastruktūra – daudzdzīvokļu dzīvojamā māju apbūve. Apkārtne atrodas Strenču pamatskolas Sedas filiāle, parks, Sedas pilsētas dome un citi infrastruktūru veidojoši objekti. Sabiedriskā starppilsētas pietura atrodas ~ 200 m attālumā no dzīvojamās mājas. Autotransporta novietošana iespējama mājas pagalmā.				
Piezīmes		Par dzīvokļa izmantošanu nav noslēgts īres līgums.				

## LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

**Labākā un efektīvākā izmantošana** ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir dzīvoklis vienai ģimenei.

## NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Lai spētu objektīvi veikt tirgus situācijas analīzi, ir jāvadās no vispārpieņemta atzinuma, ka ekonomikas attīstība ir vienots veselums, un izmaiņas vienā no tās sistēmām neizbēgami izsauc izmaiņas kādā citā - tās atrodas mijiedarbībā. Līdzīgi ir arī ar nekustamo īpašumu tirgu, kas atrodas mijiedarbībā ar tādiem faktoriem kā iekšzemes kopprodukts, banku procentu likmes, būvniecības izmaksas, mazumtirdzniecības apgrozījums, darba algas rādītāji, demogrāfiskā situācija, u.c.

Tirgu var nosacīti sadalīt divās grupās. Viena grupa - labprātīgs pārdevējs un pircējs vienojas par darījuma nosacījumiem. Otra grupa - piespiedu pārdošanas darījumi, kad nenokārtoto kredītsaistību dēļ nekustamie īpašumi tiek realizēti ar izsoļu palīdzību. Darījumu cenas starp šīm grupām pārsvarā ievērojami atšķiras. Galvenā tendence nekustamā īpašuma tirgū ir pieprasījuma palielināšanās pēc labas kvalitātes īpašumiem.

Prognozējams, ka arī turpmāk visu nekustamā īpašuma tirgus segmentu attīstības tendences būs cieši saistītas ne tikai ar ekonomikas attīstības tempu, banku kreditēšanas apjomiem un to rīcību saistībā ar pārņemtajiem īpašumiem, bet arī ar to, kā turpmāk attīstīsies sadarbība starp ES valstīm. Arī turpmāk daļu pieprasījuma apmierinās banku pārņemto īpašumu pakāpeniska realizācija. Nekustamā īpašuma tirgu būtiski ietekmē arī epidemioloģiskā situācija Latvijā un pasaulē.

Nekustamā īpašuma tirgū izveidojušās noteiktas tirgus segmentu cenu robežas, gandrīz izzuduši spekulatīvi darījumi. Tirgus attīstību bremzējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas - demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, bezdarbs. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz. Nerezidentu ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu reģionos nav būtiska.

NĪ piedāvātie, labā stāvoklī esoši dzīvokļu īpašumi tirgū eksponējas salīdzinoši ilgi - no 6 līdz 12 mēnešiem. Tam par pamatu ir pārdevēju nevēlēšanās samazināt cenu un pircēju ierobežotās iespējas piesaistīt finansējumu (tai skaitā saņemt hipotekāros kredītus). Lielākā daļa pircēju izrāda interesi par dzīvokļiem, kuros var dzīvot bez būtiskiem papildus ieguldījumiem to uzlabošanā un remontā. Lētāki ir dzīvokļi, kas ir sliktā tehniskā stāvoklī. Pircēji bieži vien nav gatavi iegādāties tipveida dzīvokļus par pārdevēju piedāvāto cenu un vēlas tās samazinājumu. Joprojām daļa piedāvāto dzīvokļu neatbilst pircēju prasībām gan kvalitātes, gan cenas ziņā.

Pamatojoties uz portāla cenubanka.lv datiem, pēdējo divu gadu laikā līdz OBJEKTA vērtēšanas dienai Seda pilsētā ir reģistrēti 51 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar dzīvokļu īpašumiem. Tika reģistrēti 5 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar vienistabas dzīvokļu īpašumiem, 28 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar divistabu dzīvokļu īpašumiem. Tika reģistrēti 18 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar trīsistabu dzīvokļu īpašumiem. Sedas pilsētas sērijveida dzīvokļu cenas vidēji ir robežās 30- 350 EUR/m<sup>2</sup>.

Šobrīd portālā ss.com Sedā nav pārdošanā neviena dzīvokļa.

Sakarā ar karadarbību Ukrainas teritorijā un valūtas vērtības samazināšanos un pieaugšanu atsevišķās valstīs, ir neparedzamas nekustamo īpašumu cenu svārstības. Šobrīd ir pagājis pārāk maz laika, lai ticami spriestu par ekonomisko situāciju un tās ietekmi uz NĪ tirgu.

Nemot vērā OBJEKTA ģeogrāfisko izvietojumu un fizisko stāvokli, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas vērtējamas kā vidējas.

### **Objekta vērtību ietekmējošie faktori**

- nav noslēgts īres līgums;
- ģeogrāfiskais izvietojums – Sedas pilsētas centrs ar apmierinošo sociālo infrastruktūru;
- dzīvojamā māja ir pieslēgta Sedas pilsētas centralizēto komunikāciju tīkliem (ūdens apgāde, kanalizācija, siltumapgāde, elektroapgāde);
- dzīvojamā māja ir apmierinošā tehniskā stāvoklī;
- dzīvoklis atrodas piecstāvu ķieģeļu mūra/gāzbetona paneļu daudzdzīvokļu mājas (līdzīga 103.sērijai) 3.stāvā;
- dzīvokļa iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs;
- dzīvokļa plānojums atbilst Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietā uzrādītajam telpu grupas plānam;
- dzīvokļa iekšējās komunikācijas nav mainītas – apmierinošā stāvoklī;
- vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes domājamās daļas;
- blakus dzīvojamajai mājai iespējams novietot autotransportu.

## Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres/ nomas, patapinājuma līgumiem un īpašumā deklarētām personām;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējsabiedrības pamatkapitālā;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav ieķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- vērtējamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašumtiesību maiņai.

## VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlētas vērtēšanas pieejas.

Vērtēšanas pieejas izvēle: saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana”, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (1)*, *Ienākumu pieeja (2)* un *Izmaksu (3) pieeja*.

### **(1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. Tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analīzē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analīzē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētājam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atņemtas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

### **(2) Ienākumu pieeja**

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdī jeb reversijas brīdī un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

### **(3) Izmaksu pieeja**

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvzmaksas.

Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

## **VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE**

Iepriekš minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojama **tirgus (salīdzināmo darījumu)** pieeja.

Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo dzīvojamo telpu nomas tirgus Sedas pilsētā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo būvniecības izmaksas reģionā atšķiras no īpašumu pirkuma/ pārdevuma cenām.



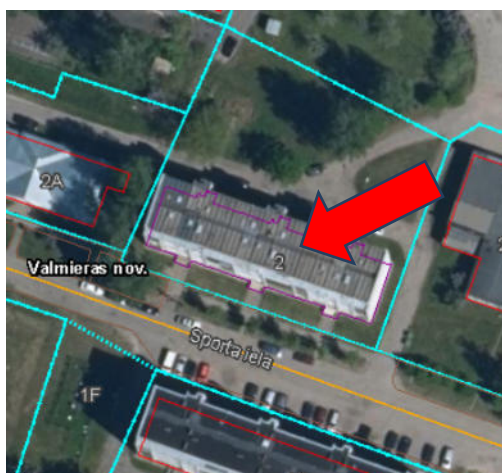
## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2024). BalticMaps. [https://balticmaps.eu/lv/c\\_\\_\\_56.951932-24.112745-11/bl\\_\\_\\_cl](https://balticmaps.eu/lv/c___56.951932-24.112745-11/bl___cl)



Avots: Jāņa Sēta (2024). BalticMaps. [https://balticmaps.eu/lv/c\\_\\_\\_56.951932-24.112745-11/bl\\_\\_\\_cl](https://balticmaps.eu/lv/c___56.951932-24.112745-11/bl___cl)



Avots: kadastrs.lv

## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1., 2. attēls. Dzīvojamās mājas fasāde



3., 4. attēls. Ieejas durvis kāpņu telpā



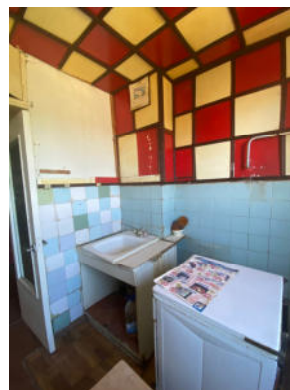
5., 6. attēls. Ieejas durvis dzīvoklī



7., 8. attēls. Dzīvojamā istaba (telpa Nr. 1)



9., 10. attēls. Dzīvojamā istaba (telpa Nr. 2)



11., 12. attēls. Virtuve (telpa Nr. 3)



13., 14. attēls. Vannas istaba (telpa Nr. 6)



15., 16. attēls. Tualete (telpa Nr. 5)



17., 18. attēls. Gaitenis (telpa Nr. 4)



19., 20. attēls. Kāpņu telpa

## NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

### OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti darījumi ar vērtējamajam OBJEKTAM konkurētspējīgu nekustamo īpašumu. Tiek apskatīts salīdzināmo īpašumu ģeogrāfiskais novietojums (dzīvokļa novietojums ēkā), ēkas un dzīvokļa tehniskais stāvoklis, pašreizējais izmantošanas veids, veiktie/ nepieciešamie ieguldījumi, kā arī pārdošanas laiks un nosacījumi. Ievērojot visu minēto, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai ieguldīto/ nepieciešamo līdzekļu apjomu, eksperts izsecina visticamāko dzīvojamo telpu cenu.

Pamatojoties uz nekustamo īpašumu tirgus stāvokli Sedā, Valmieras novadā, OBJEKTA tirgus vērtības noteikšanā tiek izmantota salīdzināšana ar pārdotiem nekustamajiem īpašumiem.

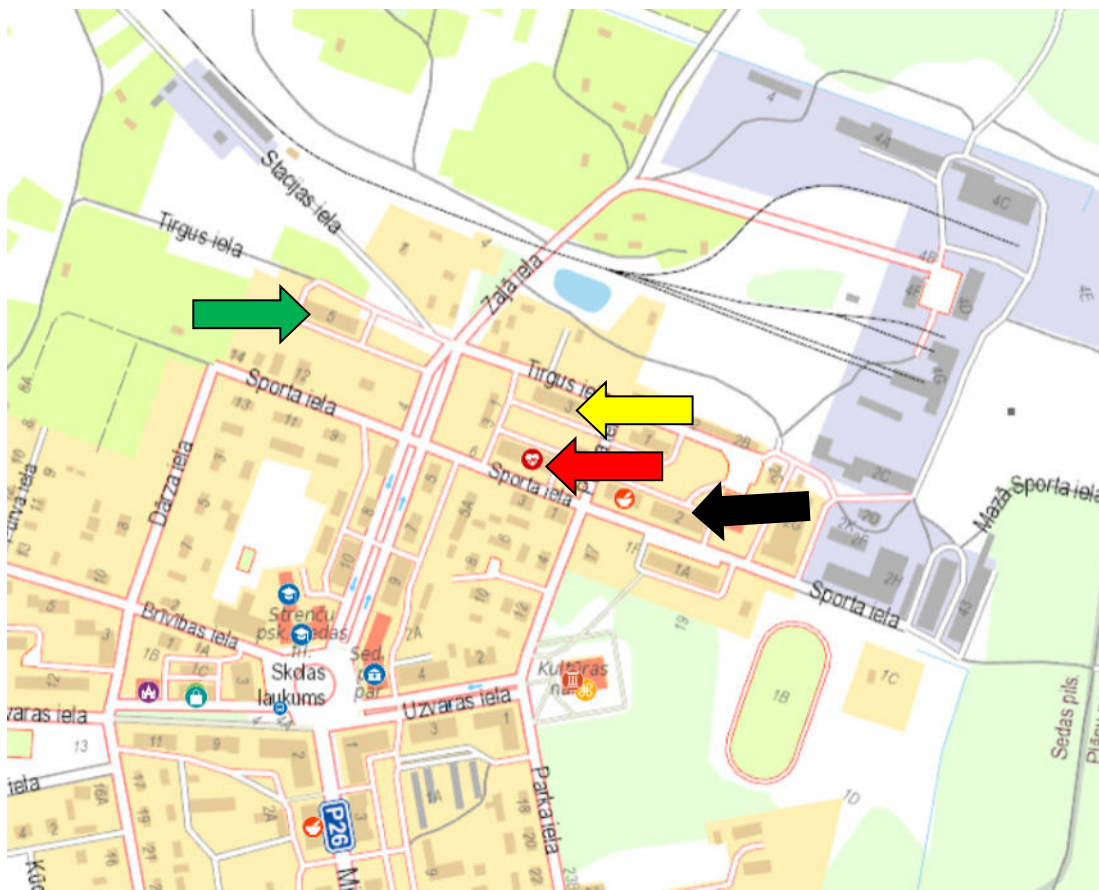
Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta dzīvokļa telpu kopējās platības 1 m<sup>2</sup> pārdošanas cena, kas tiek koriģēta, salīdzinot pārdoto īpašumu ar vērtējamo, balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem. Salīdzināmie kritēriji ir ņemti pēc profesionālo vērtētāju prakses metodiskajiem ieteikumiem, ņemot vērā būtiskākās atšķirības starp salīdzināmo un vērtējamo objektiem. Korekcijas ir uzrādītas procentos, kur “+” zīme norāda, ka vērtējamais objekts ir salīdzinoši labāks, bet “-” zīme, ka sliktāks par salīdzināmo. Cenas un vērtības ir uzrādītas *euro*. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat.2. tabulu).

Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 m<sup>2</sup> cenas, vērtētājs secina, ka vērtējamajam objektam atbilstošāki ir zemāk minētie dzīvokļu īpašumi Sedā, Valmieras novadā (skat.1.tabulu).

## Salīdzināmie objekti

<p><b>Objekts Nr.1</b> īpašums Sporta iela 4 - 14, Seda, Valmieras novads</p>  <p>Avots: <a href="https://www.google.com/maps">https://www.google.com/m</a> aps</p>	<p>Dzīvoklis, kadastra numurs 9413 900 0398, atrodas piecstāvu ķieģeļu mūra/paneļu daudzdzīvokļu ēkas 5.stāvā. Divistabu dzīvokļa kopējā platība ir 54,9 m<sup>2</sup>. Ir ārtelpa – lodžija. Dzīvojamā māja atrodas Sedas pilsētas centrā. Tuvāko apkārtni veido daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, veikali, mācību iestāde, blakus atrodas parks. Dzīvojamā māja ir pieslēgta pilsētas centralizētajām komunikācijām: ūdensvads, kanalizācija, elektroapgāde. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Nekustamā īpašuma sastāvā nav zemes domājamās daļas. Dzīvoklis nav izīrēts. Autotransporta novietošana iespējama mājas pagalmā. Darījuma laiks 08.05.2024. Cena: 2 500 EUR. Avots: <a href="https://cenubanka.lv/lv/object/1865610">https://cenubanka.lv/lv/object/1865610</a></p>
<p><b>Objekts Nr.2</b> īpašums Sporta iela 2 - 26, Seda, Valmieras novads</p>  <p>Avots: <a href="https://www.google.com/maps">https://www.google.com/maps</a></p>	<p>Dzīvoklis, kadastra numurs 9413 900 0341, atrodas piecstāvu silikātķieģeļu/dzelzsbetona daudzdzīvokļu ēkas 5.stāvā. Divistabu dzīvokļa kopējā platība ir 55,5 m<sup>2</sup>. Ir ārtelpa – lodžija. Dzīvojamā māja atrodas Sedas pilsētas centrā. Tuvāko apkārtni veido daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, veikali, mācību iestāde, blakus atrodas parks. Dzīvojamā māja ir pieslēgta pilsētas centralizētajām komunikācijām: ūdensvads, kanalizācija, elektroapgāde. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Nekustamā īpašuma sastāvā ir zemes domājamās daļas. Dzīvoklis ir izīrēts. Autotransporta novietošana iespējama mājas pagalmā. Darījuma laiks 17.03.2023. Cena: 2 700 EUR. Avots: <a href="https://cenubanka.lv/lv/object/1585653">https://cenubanka.lv/lv/object/1585653</a></p>
<p><b>Objekts Nr.3</b> īpašums Turgus iela 3 - 28, Seda, Valmieras novads</p>  <p>Avots: vērtētāja arhīvs</p>	<p>Dzīvoklis, kadastra numurs 9413 900 0355, atrodas piecstāvu silikātķieģeļu/dzelzsbetona daudzdzīvokļu ēkas 5.stāvā. Trīsistabu dzīvokļa kopējā platība ir 68,7 m<sup>2</sup>. Ir ārtelpa – lodžija. Dzīvojamā māja atrodas Sedas pilsētas centrā. Tuvāko apkārtni veido daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, veikali, mācību iestāde, blakus atrodas parks. Dzīvojamā māja ir pieslēgta pilsētas centralizētajām komunikācijām: ūdensvads, kanalizācija, elektroapgāde. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Nekustamā īpašuma sastāvā nav zemes domājamās daļas. Dzīvoklis nav izīrēts. Autotransporta novietošana iespējama mājas pagalmā. Darījuma laiks 21.05.2023. Cena: 2 450 EUR. Avots: <a href="https://cenubanka.lv/lv/object/1634188">https://cenubanka.lv/lv/object/1634188</a></p>
<p><b>Objekts Nr.4</b> īpašums Turgus iela 5 - 14, Seda, Valmieras novads</p>  <p>Avots: <a href="https://www.google.com/maps">https://www.google.com/m</a> aps</p>	<p>Dzīvoklis, kadastra numurs 9413 900 0393, atrodas piecstāvu ķieģeļu/paneļu daudzdzīvokļu ēkas 5.stāvā. Divistabu dzīvokļa kopējā platība ir 54,9 m<sup>2</sup>. Ir ārtelpa – lodžija. Dzīvojamā māja atrodas Sedas pilsētas centrā. Tuvāko apkārtni veido daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, veikali, mācību iestāde, blakus atrodas parks. Dzīvojamā māja ir pieslēgta pilsētas centralizētajām komunikācijām: ūdensvads, kanalizācija, elektroapgāde. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Nekustamā īpašuma sastāvā ir zemes domājamās daļas. Dzīvoklis nav izīrēts. Autotransporta novietošana iespējama mājas pagalmā. Darījuma laiks 26.03.2024. Cena: 2 850 EUR. Avots: <a href="https://cenubanka.lv/lv/object/1845047">https://cenubanka.lv/lv/object/1845047</a></p>

## NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2024). BalticMaps. [https://balticmaps.eu/lv/c\\_56.951932-24.112745-11/bl\\_cl](https://balticmaps.eu/lv/c_56.951932-24.112745-11/bl_cl)



- ← Vērtējamā objekta un salīdzināmā objekta nr.2 atrašanās vieta
- ← Salīdzināmā objekta nr.1 atrašanās vieta
- ← Salīdzināmā objekta nr.3 atrašanās vieta
- ← Salīdzināmā objekta nr.4 atrašanās vieta

**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,  
balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem**

Korekcijas nosaukums	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi			
	Sporta iela 2-36, Seda, Valmieras novads	Sporta iela 4 - 14, Seda, Valmieras novads	Sporta iela 2 - 26, Seda, Valmieras novads	Tirgus iela 3 - 28, Seda, Valmieras novads	Tirgus iela 5 - 14, Seda, Valmieras novads
Darījuma datums		08.05.2024	17.03.2023	21.05.2023	26.03.2024
Pārdevuma nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes īpašumtiesības	d/d	nav	d/d	nav	d/d
Palīgēku īpašumtiesības	nav	nav	nav	nav	nav
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		2500	2700	2450	2850
Kopējā telpu platība, m <sup>2</sup>	55,5	54,9	55,5	68,7	54,9
Kopējā balkona (lodžijas) platība, m <sup>2</sup>	3,3	3,5	3,4	7,1	3,2
Īpašuma 1 m <sup>2</sup> pārdošanas cena		48,17	51,33	39,45	54,60
<b>Pamatkorekcijas</b>					
Korekcija uz pārdošanas laiku		0	4	5	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Korekcija uz objekta juridisko statusu		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		0	4	5	0
Pamatkorekcijas koeficients		1,00	1,04	1,05	1,00
<b>Pamatkorekcijas koriģētā 1 m<sup>2</sup> pārdošanas cena</b>		<b>48,17</b>	<b>53,38</b>	<b>41,43</b>	<b>54,60</b>
Dzīvojamās mājas sērija	ķieģeļu mūra/paneļu māja	ķieģeļu mūra māja	ķieģeļu mūra/paneļu māja	silīkatķieģeļu/dzelzsbetona māja	ķieģeļu/paneļu māja
Dzīvokļa atrašanās stāvs/ stāvu skaits mājai	3/5	5/5	5/5	5/5	5/5
Istabu skaits	2	2	2	3	2
<b>Labiekārtojums</b>					
* ūdensapgāde (pilsētas)	ir	ir	ir	ir	ir
* kanalizācija (pilsētas)	ir	ir	ir	ir	ir
* apkure (centrālā)	ir	ir	ir	ir	ir
* elektroapgāde	ir	ir	ir	ir	ir
* autotransporta novietnes iespējas blakus mājai	ir	ir	ir	ir	ir
<b>Korekcijas</b>					
Korekcija uz mājas atrašanās vietu pilsētā		0	0	0	0
Korekcija uz zemes īpašumtiesībām		5	0	5	0
Korekcija uz palīgēku īpašumtiesībām		0	0	0	0
Korekcija uz mājas kapitalitāti, sēriju		0	0	0	0
Korekcija uz mājas apkārtni		0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni mājā/ izvietojumu ēkā		5	5	5	5
Korekcija uz objekta platības ietekmi uz 1 m <sup>2</sup> cenu		0	0	2	0
Korekcija uz plānojumu		0	0	-3	0
Korekcija uz objekta nolietojumu		-2	-2	-2	-2
Korekcija uz balkona/ lodžijas esamību		0	0	0	0
Korekcija uz iekšējiem remontiem, fiz. stāvokli		-2	-3	-2	-3
Korekcija uz labiekārtošanas līmeni		0	0	0	0
Korekcija uz mājas fizisko stāvokli		0	0	0	0
Korekcija uz izmantošanas iespējām		0	0	0	0
Citas korekcijas (īres līgums)		0	5	0	0
Kopējā korekcija		6	5	5	0
Korekcijas koeficients		1,06	1,05	1,05	1,00
<b>Koriģētā 1 m<sup>2</sup> pārdošana cena, EUR</b>	<b>51,30</b>	51,06	56,05	43,50	54,60
<b>Noteiktā tirgus vērtība, EUR</b>	<b>2847,15</b>				
<b>Tirgus vērtība noapaļojot, EUR</b>	<b>2800</b>				

Analizējot līdzīgu īpašumu kopējās platības 1 m<sup>2</sup> cenas un ņemot vērā novērtējamā objekta fizisko stāvokli, dzīvokļa *Sporta ielā 2 - 36, Sedā, Valmieras novadā* kopējās platības 1 m<sup>2</sup> vērtība ir *EUR 51,30* (skat.2.tabula).

Dzīvokļa *Sporta ielā 2 - 36, Sedā, Valmieras novadā* tirgus vērtības noteikšana:

$$55,5 \text{ m}^2 \times 51,30 \text{ EUR/m}^2 = 2847,15 \text{ EUR}, \sim \mathbf{2\ 800 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

55,5 m<sup>2</sup> – dzīvokļa kopējā platība,  
51,30 EUR/m<sup>2</sup> – noteiktā 1 m<sup>2</sup> vērtība.

## SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa **Sporta ielā 2 - 36, Sedā, Valmieras novadā** novērtējumu 2024.gada 02.jūlijā ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir  
**EUR 2 800**  
**(divi tūkstoši astoņi simti euro)**

## ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo, apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- ✓ manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs **Juris Guntis Vjakse**  
(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

**DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**



## PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem vērtēšanas dienā. Vērtētājs ir izmantojis pasūtītāja sniegto informāciju. Visa saņemtā informācija tiek pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas vērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
6. Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota.
7. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
8. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
9. Vērtētājs atsevišķi nav ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.
10. Vērtētājs ir neatkarīgs eksperts un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

# PIELIKUMI

VALSTS ZEMES DIENESTS

**TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS  
UZMĒRĪŠANAS LIETA**

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....94130010702001036  
Nosaukums:.....Dzīvoklis  
Adrese:.....Sporta iela 2 - 36, Seda, Strenču nov.  
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....09.12.2005

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

\_\_\_\_\_ (vārds, uzvārds)

\_\_\_\_\_ (paraksts)

Datums: \_\_\_\_\_ gada \_\_\_\_.

Izdrukas ID: 390002443781	Izdrukas datums: 17.11.2020	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

## Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta

### 1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....94130010702001036

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....Nav

### 10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....94130010702001

Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā

10.1.1. Adrese:.....Sporta iela 2, Seda, Strenču nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā ēka

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas

10.1.4. Kopējā platība (m<sup>2</sup>):.....2876.8

10.1.5. Apbūves laukums (m<sup>2</sup>):.....656

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....5

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....48

10.1.9. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....Nav

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1971

10.1.11. Nolietojums (%):.....5

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....Nav

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....29.08.2018

10.1.14. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē

10.1.15. Veicot kadastrālo uzmērīšanu, būve apvidū nav konstatēta:.....Nē

10.1.16. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....

94130010702

10.1.17. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:.....Nav

### 11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....94130010702001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220103	Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas

### 12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 94130010702001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstruktijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Nav	Dzelzsbetons	Nav	1971	5
Ārsienas un karkasi	Nav	Silikātkieģeļi	Nav	1971	5
Pārsegumi	Nav	Dzelzsbetons	Nav	1971	5
Jumts (segums)	Nav	Ruberoīds	Nav	1971	20

### 13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 94130010702001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	656 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	2876.8 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	10370 kub.m.	Nav	Nav

### 14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....94130010702001036

14.1.1. Kopējā platība (m<sup>2</sup>).....55.5

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m<sup>2</sup>).....Nav

Izdrukas ID: 390002443781	Izdrukas datums: 17.11.2020	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m <sup>2</sup> ).....	Nav
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m <sup>2</sup> ).....	52.2
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m <sup>2</sup> ).....	32.8
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	19.4
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	3.3
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0

## 16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	94130010702001036
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	
16.1.1. Adrese:.....	Sporta iela 2 - 36, Seda, Strenču nov.
16.1.2. Nosaukums:.....	Dzīvoklis
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	3
16.1.5. Telpu skaits:.....	7
16.1.6. Kopējā platība (m <sup>2</sup> ):.....	55.5
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	09.12.2005
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	94130010702001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	94130010702

## 17. Telpu grupas kopējās platības sadalījums pa telpu veidiem un telpu raksturojošie rādītāji

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	94130010702001036
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m <sup>2</sup> )	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	3	2.5	2.5	2.5	18	Nav
2	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	3	2.5	2.5	2.5	14.8	Nav
3	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	2.5	2.5	7.2	Nav
4	Gaitenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	2.5	2.5	8.7	Nav
5	Tualete	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	2.5	2.5	0.9	Nav
6	Vannas istaba	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	2.5	2.5	2.6	Nav
7	Lodžija	3 - Dzīvokļa ārtelpa	3	2.5	2.5	2.5	3.3	Nav

## 18. Labiekārtojumi

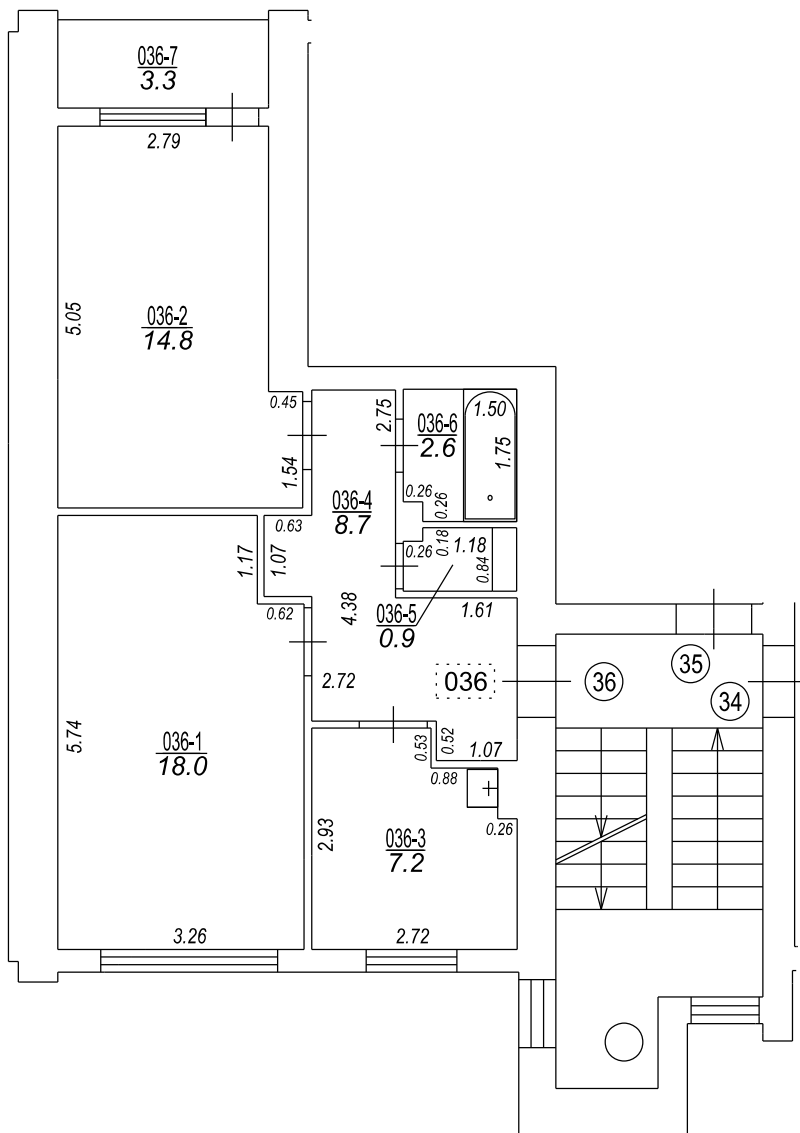
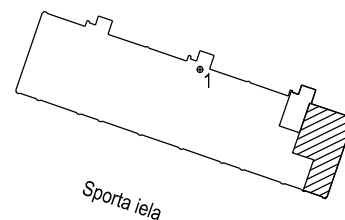
18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	94130010702001036
--	-------------------

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure. Centralizētā	Dokuments	
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā	Dokuments	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē	Dokuments	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša	Dokuments	
Elektroapgāde. Centralizētā	Dokuments	
Gāzes apgāde. Centralizētā	Dokuments	
Kanalizācija. Centralizētā	Dokuments	
Karstā ūdens apgāde. Centralizētā	Dokuments	
Vēdināšana. Dabiskā	Dokuments	

18.1.1. Labiekārtojumu datums: .....	17.11.2020
--------------------------------------	------------

Būves punkta koordinātas  
 Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	391297.29	604803.88



Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADAŠTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
94130010702001036	1 : 100	4

94130010702001\_20180829\_EF\_1



94130010702001\_20180829\_EF\_2





## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
94139000326	-	2423	36	Seda, Valmieras novads

Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs:	36
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	2423
Kopplatība:	55.50
Platības mērvienība:	m <sup>2</sup>
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2666 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	2666 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

### Īpašuma sastāvs

#### Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
94130010702001036	Sporta iela 2 - 36, Seda, Valmieras nov., LV-4728	2157
Kadastrālā vērtība (EUR):	2157	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2394 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)	
Nosaukums:	Dzīvoklis	
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa	
Stāvs (piesaistes):	3	
Telpu skaits:	7	
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	09.12.2005	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	55.5
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	55.5
Dzīvokļu platība (kv.m.):	52.2
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	32.8
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	19.4
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	3.3
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

#### Telpas